

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Witten

### 2,5-Zimmer-Wohnung in der Nähe des Lutherparks



Objekt-Nr. OM-306732

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **460 € + NK**

Ansprechpartner:  
Leonard Erdmann

Konrad-Adenauer-Straße 18  
58452 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Nebenkosten	90 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	920 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne Dachgeschosswohnung hat eine Grundfläche von ca. 50qm<sup>2</sup> und punktet mit einer ruhigen Atmosphäre, sowie einen Garten der von den Bewohnern des Hauses genutzt werden darf.

Durch die sporadische Nutzung des Gartens, kann dieser zu deinem „Privatgarten“ werden. Hier kann man seine Freude an der Gartenarbeit ausleben und mit seinen Freunden eine Grill-Party veranstalten.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer (13,6qm & 15,5qm) und 20,6qm Grundfläche für Küche, Bad und Flur. Die Wohnung wurde im August 2017 modernisiert. Sie wurde frisch mit Naturfarbe (Weiß) gestrichen, es wurde eine nagelneue Gastherme installiert und Küche, sowie Flur wurden neu gefliest. Die beiden Zimmer haben einen Laminatboden. Die Küche ist geräumig und kann als Wohnküche benutzt werden.

Die Wohnung verfügt über zwei Abstellkammern, welche sich in der Wand befinden, sowie einen integrierten Schrank im Flur.

Auf dem Dachboden, direkt neben an, kann die Wäsche getrocknet werden und das eigene Kellerabteil kann für Fahrräder und sonstiges benutzt werden.

Die Grundmiete für die Wohnung beträgt 460€. Hinzu kommen die Nebenkosten in Höhe von 90€. Die Heizkosten betragen ca. 60€ (je nach Nutzung) und Strom je nach Nutzung. Haustiere sind in dieser Wohnung nicht erwünscht.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

## Sonstiges

Die Wohnung kann ab sofort besichtigt werden und wird ab dem 01.09.2026 vermietet.

## Lage

Die Lage der Wohnung ist sehr ruhig und doch zentral. Der Lutherpark, wo es einen Fußballplatz, Tischtennisplatten, Kinderspielplatz, Skateboardanlage etc. gibt, befindet sich direkt vor der Tür (1 Minute zu Fuß).

Bushaltestellen und Hauptbahnhof sind ebenfalls nah und beides in 1-6 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

In 11 Minuten bist du mit dem Fahrrad an der Ruhr, wo Du an einem Kanu-Club ins Wasser springen kannst.

Auch das Marienhospital ist fußläufig in 4 Minuten erreichbar und die Ruhr Universität Bochum ist nicht weit entfernt. Die Uni Witten/Herdecke ist mit dem Rad in gut 8 Minuten zu erreichen.

### Einkaufsmöglichkeiten:

Zum Supermarkt brauchst du 5 Minuten zu Fuß, zum Bäcker 3 Minuten zu Fuß und zu Alnatura (Innenstadt) 4 Minuten mit dem Rad. Hier sind auch alle üblichen Geschäfte zu finden. Kiosk, Dönerläden, Apotheken, Pizzeria etc. sind alle nicht mehr als 5 Minuten zu Fuß entfernt.

### Ausgehen in der Nähe:

Cafés im Wiesenviertel sind mit dem Rad in 4 Minuten (Knuts / Raum / Klimbim / CafeExtrablatt) zu erreichen.

Das UNIKAT, die studentengeführte Location für Partys, wöchentliche Bierabend, verschiedenste kulturelle Angebote ist 4 Minuten mit dem Rad entfernt.

Wenn du mal nach Bochum willst, kannst du direkt von der 2 Minuten entfernten Haltestelle in die Straßenbahn einsteigen und bist ohne umzusteigen in 29 Minuten im Bermuda-Dreieck (wo sich das "Ausgehviertel" befindet).

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

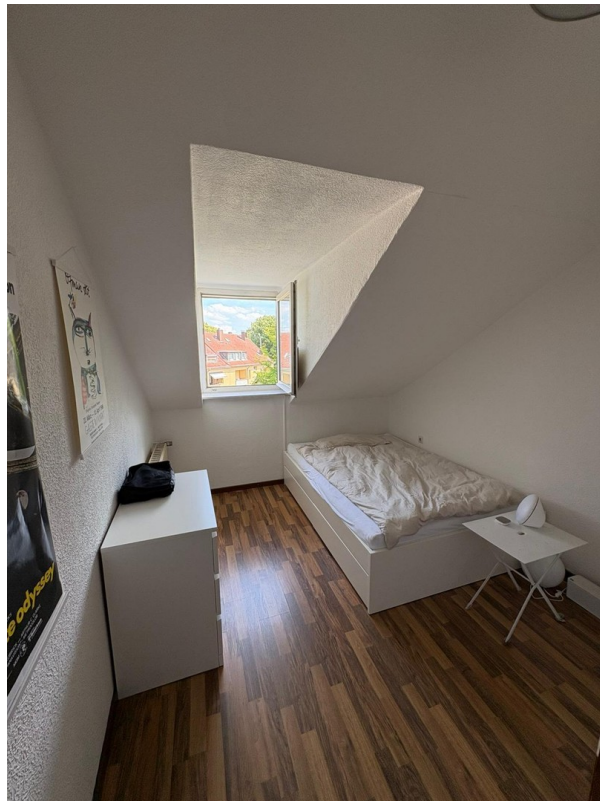


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

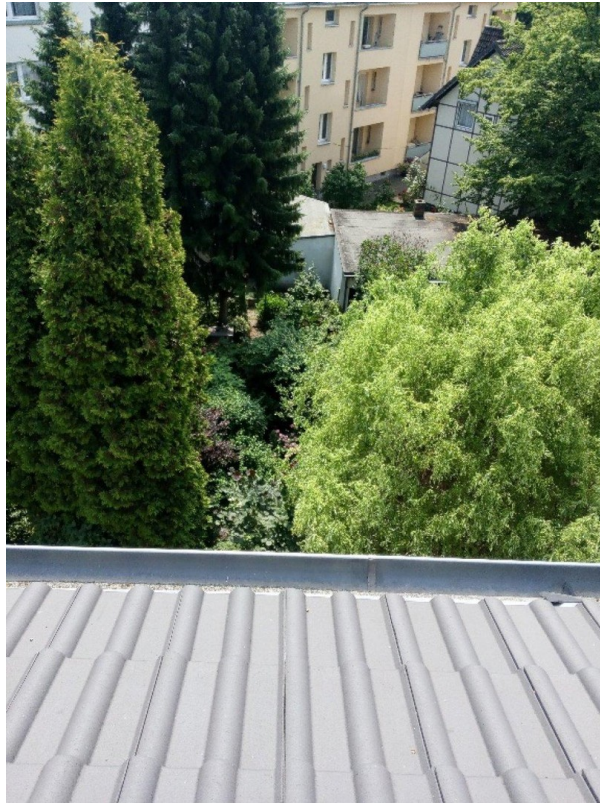


Schlafzimmer

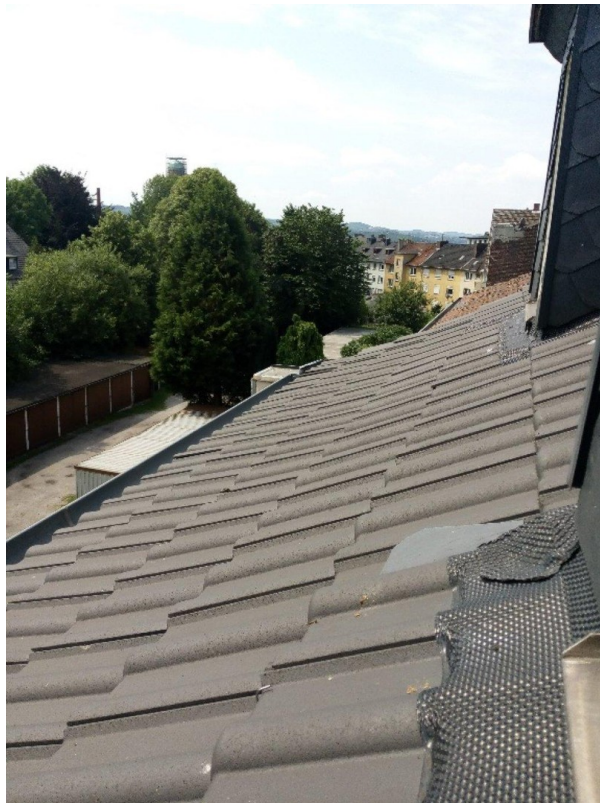


Bad

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Fenster



Blick aus dem Fenster